

GE_GERICHTE C/15183/2018 vom 17. Januar 2022

GE Cour de justice, 2022-01-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_15183_2018

FR: GE_GERICHTE C/15183/2018 du 17 janvier 2022

IT: GE_GERICHTE C/15183/2018 del 17 gennaio 2022

Regeste

CO.269a.alb; CO.269d.al1; OBLF.14

Erwägungen

E. 3

Dans un second grief, les appelants estiment que le Tribunal a erré dans le calcul de l'intérêt du capital en retenant un taux de 2% en sus du taux de référence, en lieu et place d'un taux de 0,5%, conformément à la nouvelle jurisprudence rendue en octobre 2020 par le Tribunal fédéral dans le cadre d'un calcul du rendement net admissible du loyer (ATF 147 III 14).

E. 3.1

Aux termes de l'art. 14 al. 4 OBLF, les hausses de loyer fondées sur des investissements créant des plus-values et sur des améliorations énergétiques sont réputées non abusives lorsqu'elles ne servent qu'à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement. Le juge fera, notamment, appel à l'expérience de la vie pour fixer tant la durée d'amortissement que le taux d'intérêt (ATF 118 III 415 consid. 3c/aa et les références citées). S'agissant de l'amortissement répercutable sur les loyers, seul le montant de l'investissement non amorti est rémunéré; on peut ou appliquer le taux plein sur la moitié des investissements à plus-value ou - ce qui conduit au même résultat - prendre en considération la totalité du capital à rémunérer, mais alors la moitié seulement du taux (ATF 118 II 415 consid. 3c/aa et les références citées). Selon une jurisprudence établie du Tribunal fédéral, le taux de rendement admissible était, en règle générale, égal à l'intérêt hypothécaire de premier rang majoré de 1/2% (ATF 118 II 415 consid. 3c/aa et les références citées, voir également ATF 141 III 245 consid. 6.5). Ce même taux d'intérêt était également considéré comme applicable au taux de rendement admissible suite à des travaux à plus-value (ATF 118 II 415 consid. 3c/aa; CONOD, Rendement net art. 269 CO; réévaluation des fonds propres; taux de rendement des fonds propres (arrêt du Tribunal fédéral 4A_554/2019; Newsletter Bail.ch décembre 2020, p. 7).

- 15/18 -

C/15183/2018 Dans le cadre d'un revirement de jurisprudence relatif à la fixation d'un loyer initial, le Tribunal fédéral a estimé que le taux de rendement des fonds propres admissible était équivalent au taux hypothécaire de référence augmenté de 2% (ATF 147 III 14 consid. 8.4), dans la mesure où et jusqu'à ce que le taux hypothécaire ne dépasse pas 2%. La jurisprudence ne précise pas si la nouvelle règle énoncée serait également applicable au calcul du rendement admissible dans le cadre de travaux à plus-value évoqué précédemment (ATF 147 III 14 consid. 8.4). La doctrine est partagée sur la question : CONOD considère qu'aucune raison ne justifie l'existence de taux de rendement admissibles différents dans le cadre de calculs de rendement net et de travaux à plus-value

(CONOD, op. cit., p. 7). STASTNY et MIETRECHTSPRAXIS considèrent que le taux majoré de 2% déterminé par le Tribunal fédéral dans un cas particulier ne peut s'appliquer aux prestations supplémentaires du bailleur. En effet, une longue période d'amortissement doit être prise en compte et, en cas de baisse du taux de référence, par exemple si le taux hypothécaire atteint 2%, aucun mécanisme ne permettrait une réadaptation du taux, fixé par une jurisprudence rendue dans un cas particulier et en lien avec un contexte défini (mietrechtspraxis / mp / flash, 7/2020, p. 3; STASTNY, in Plaidoyer 1/2021, p. 26 s.). De plus, les montants visés par l'ATF 147 III 14 consistent en des fonds propres, ce qui n'est pas forcément le cas de ceux finançant les prestations supplémentaires du bailleur (STASTNY, op. cit., p. 26 s.). Enfin, LACHAT et BOHNET retiennent le taux hypothécaire du marché majoré de 0.5%, mais soulèvent la question d'une majoration à 2% lorsque le taux hypothécaire de référence est inférieur à 2% (LACHAT/BOHNET, CR CO I- n. 13 ad art. 269a CO, note 52). Il sied de noter que le Tribunal fédéral a précisé que le montant des fonds propres composant les coûts d'investissement (coûts de revient) peut varier avec le temps. Ce poste, qui inclut le prix d'acquisition de l'immeuble, augmente lorsque le bailleur finance lui-même des travaux à plus-value (ATF 141 III 245 consid. 6.5; 123 III 171 consid. 6a; 122 III 257 consid. 3a). La jurisprudence relative au taux applicable et que le Tribunal fédéral a modifiée datait de 1986 (ATF 112 II 149). Il s'agissait alors de déterminer quel était le rendement admissible au regard des seuls fonds propres investis dans l'immeuble par le propriétaire. Le Tribunal fédéral avait retenu qu'il convenait que le loyer fixé couvre les charges et procure un rendement convenable au capital propre investi, le rendement net de ce capital ne devant pas se révéler excessif (ATF 112 II 149 consid. 2a et les références citées). La logique en était que le taux admissible corresponde au revenu de placements de capitaux comparables à l'investissement immobilier, une faible majoration pouvant être admise au regard du caractère de la législation, celle-ci se limitant à sanctionner les abus (ATF 112 II 149 consid. 2b et les références citées).

- 16/18 -

C/15183/2018 La jurisprudence déterminant le taux applicable en matière de prestations supplémentaires du bailleur est postérieure à celle qui précède (ATF 118 II 415) et se fonde notamment sur deux arrêts (ATF 111 II 383, ATF 110 II 410), antérieurs à la jurisprudence relative au rendement admissible des fonds propres, sans aucune référence à l'arrêt ATF 112 II 149. De même, l'arrêt ATF 147 III 14 ne se réfère pas aux jurisprudences relatives aux prestations supplémentaires du bailleur (ATF 118 II 415; ATF 111 II 383, ATF 110 II 410). Ces éléments permettent de penser que les raisonnements diffèrent selon qu'il s'agisse du rendement des fonds propres ou des prestations supplémentaires du bailleur, bien que le taux admis ait été jusqu'ici identique dans les deux situations. En d'autres termes, l'unicité du taux appliqué précédemment dans diverses situations ne signifie pas, comme cela ressort de ce qui précède, que la logique et les motifs déterminant ledit taux sont identiques. Dans cette optique, l'arrêt ATF 147 III 14 ne pouvait pas avoir vocation à émettre une règle générale s'appliquant à l'ensemble des taux admissibles, mais uniquement au rendement admissible en matière de fonds propres dans le cadre de la fixation du loyer. En l'absence d'une volonté claire du Tribunal fédéral de modifier le taux applicable dans d'autres situations, il convient de considérer que le revirement de jurisprudence du 26 octobre 2020 (ATF 147 III 14) ne porte que sur la question du rendement admissible des fonds propres. Au surplus, les arguments à l'appui de cette position avancés par la doctrine et détaillés précédemment emportent la conviction. En effet, outre l'absence de motifs à une

interprétation par principe extensive de la nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral, l'absence de clarté quant aux fonds visés (fonds propres ou non) ou encore l'existence d'une longue période d'amortissement possible comme c'est le cas des prestations supplémentaires du bailleur plaident pour l'application des jurisprudences topiques qui n'ont pas été remises en cause. Le taux d'intérêt convenable est le taux en vigueur au moment de la notification de la hausse et non lors de son entrée en vigueur (ATF 118 III 415 consid. 3c/aa).

E. 3.2

Ainsi, il convient d'appliquer le taux en vigueur majoré de 0.5%. En l'espèce, le capital à rémunérer est de 1'224'534 fr. 70 et le taux applicable de 2% au moment de la notification de la hausse (taux au 29 janvier 2019 de 1.5% + 0.5%), soit un montant de 24'490 fr. 70, dont la moitié - 12'245 fr. 35 - peut être répercutée sur le loyer. Par ailleurs, le calcul effectué par le Tribunal quant à l'amortissement ($1'224'534 \text{ fr. } 70 / 23 = 53'240 \text{ fr. } 60$) et à l'entretien à venir ($12'245 \text{ fr. } 35 + 53'240 \text{ fr. } 60 \times 10\% = 6'548 \text{ fr. } 60$) ne sont pas critiqués dans leur logique par les appelants, ni par l'intimée. Le total du calcul comprenant l'intérêt du capital s'élève à 59'789 fr. 20.

- 17/18 -

C/15183/2018 Le calcul de la hausse de loyer aboutit ainsi à rapporter ledit total à l'état locatif de l'immeuble avant la hausse (349'920 fr.), ce qui aboutit ainsi à une hausse possible de 17.1 %.

E. 4

Enfin, les appelants reprochent au Tribunal de n'avoir pas admis la baisse du taux hypothécaire à titre de facteur compensatoire à la hausse de loyer. Comme cela ressort du considérant 2 ci-dessus, le bail dont il est question est indexé et il s'agit par-là du mode en principe exclusif de fixation du loyer. Ainsi, ni le bailleur, ni le locataire ne peuvent respectivement revendiquer d'autres motifs de hausse du loyer, ni aucun motif de réduction. Toutefois, en l'occurrence, le bailleur s'est réservé le droit d'augmenter le loyer en cours de bail sur la base de l'exécution de prestations supplémentaires. L'augmentation, ainsi que cela a été établi, repose sur la couverture équitable des frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement consenti en faveur des travaux entrepris. Il s'agit là de critères relatifs de fixation du loyer selon l'art. 269a CO. Or, de manière générale, les critères relatifs peuvent être compensés entre eux (art. 13 al. 1 et 4 OBLF; ATF 106 II 356 consid. 5; ACJC/966/2019 du 1er juillet 2019 consid. 3.1). L'on ne voit pas pour quel motif, dans le cas spécifique d'un bail indexé, mais en- dehors de l'unique adaptation du loyer à l'ISPC, le locataire serait privé de toute compensation de la hausse de loyer, ce qui conduirait à une inégalité entre les parties au contrat. Partant, la baisse du taux hypothécaire opposée par les appelants aux travaux effectués par l'intimée doit être admise. Le taux hypothécaire de référence lors de la dernière fixation de loyer en octobre 2012 était de 2.25%. Le taux hypothécaire au 1er octobre 2019 était de 1.5%, ce qui entraîne une baisse du loyer en vertu de la baisse du taux hypothécaire de 8.26%.

E. 5

Par conséquent, il convient d'opposer, à la hausse du loyer de 17.1% en raison des prestations supplémentaires du bailleur, une baisse du loyer en fonction du taux hypothécaire de 8.26%, ce qui aboutit à admettre une hausse de loyer de 8.84%. Le dernier loyer étant de 10'860 fr., la hausse le portera à 11'820 fr.

E. 6

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 18/18 -

C/15183/2018

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 25 mars 2021 par A_____ et B_____ et l'appel joint interjeté le 11 mai 2021 par C_____ contre le jugement JTBL/112/2021 rendu le 12 février 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15183/2018. Au fond : Annule le chiffre 2 de ce jugement. Et, statuant à nouveau : Fixe le loyer annuel de l'appartement de 4 pièces au 2ème étage de l'immeuble sis rue 1_____, [à] Genève à 11'820 fr., charges non comprises, dès le 1er octobre 2019. Confirme le jugement attaqué pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN et Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF ; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.